



MERKEZ ANKARA PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-081

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	v
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	vi
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	vi
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm.....	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme.....	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar.....	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri.....	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri.....	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	11
3.4.1 Ankara İli	11
3.4.2 Yenimahalle İlçesi	13
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	14

4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	14
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	15
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş	15
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	15
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	16
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	17
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	17
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler	17
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	17
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi	18
4.12.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler	21
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	21
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	21
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların söz konusu değer için tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer için farklı olabileceğine ilişkin açıklama	21
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	21
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1.	Pazar Yaklaşımı	22
5.2.	Gelir Yaklaşımı	22
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	22
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
6.1.	Değerleme Yöntemleri	23

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	23
6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24
6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	24
6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	32
6.4. Maliyet Yöntemi	32
6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	33
6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi	33
6.5.1. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	33
6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	34
7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	35
7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri	35
7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	35
7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	35
7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	35
8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	35
8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	36
8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
9. SONUÇ	37

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
9.2. Nihai Değer Takdiri	38
EKLER	38

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	28.12.2023 / EMLKKNT-2023-081
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	11.12.2023
Taşınmazın Adresi	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Emniyet Mahallesi (Tapuda İstasyon), Hipodrom Caddesi, 63865 ada 2 parseldir.
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İstasyon Mahallesi, Ormançiftliği Mevkii, 63865 ada 2 parsel
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu 63865 ada 2 parsel; ‘Merkezi İş Alanı’ lejantlı, E:4,50, H _{max} : Serbest yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	20.932.603.644,67-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	25.119.124.373,61-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	33.955.582.843,21-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Mevcut Durum Değeri	8.713.306.000,00-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değer	10.186.674.852,96-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanın bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 28.12.2023 tarihli, 081 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 11.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Emniyet Mahallesi, 63865 ada 2 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

****Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

****Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.**

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Emniyet Mahallesi (Tapuda İstasyon), 63865 ada 2 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Emniyet Mahallesi (Tapuda İstasyon), 63865 ada 2 parsel numaralı taşınmazın ve parsel üzerinde geliştirilen Merkez Ankara Projesinin ve günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

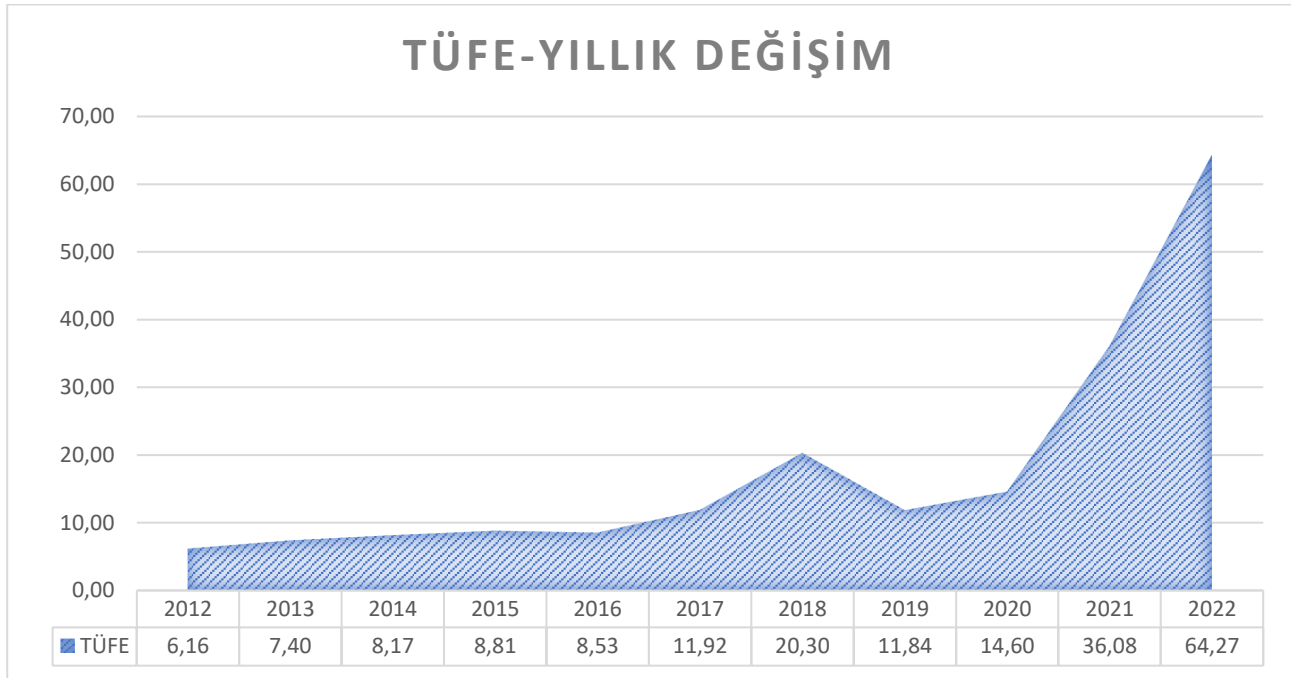
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel

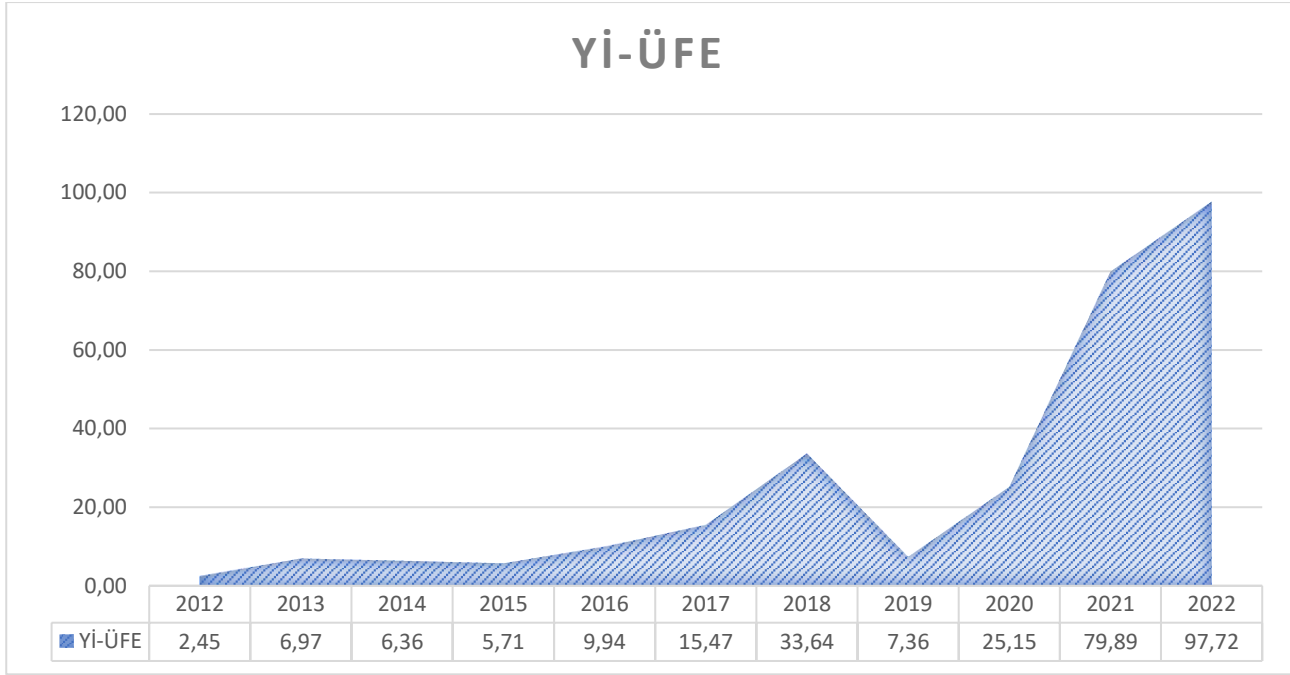
belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



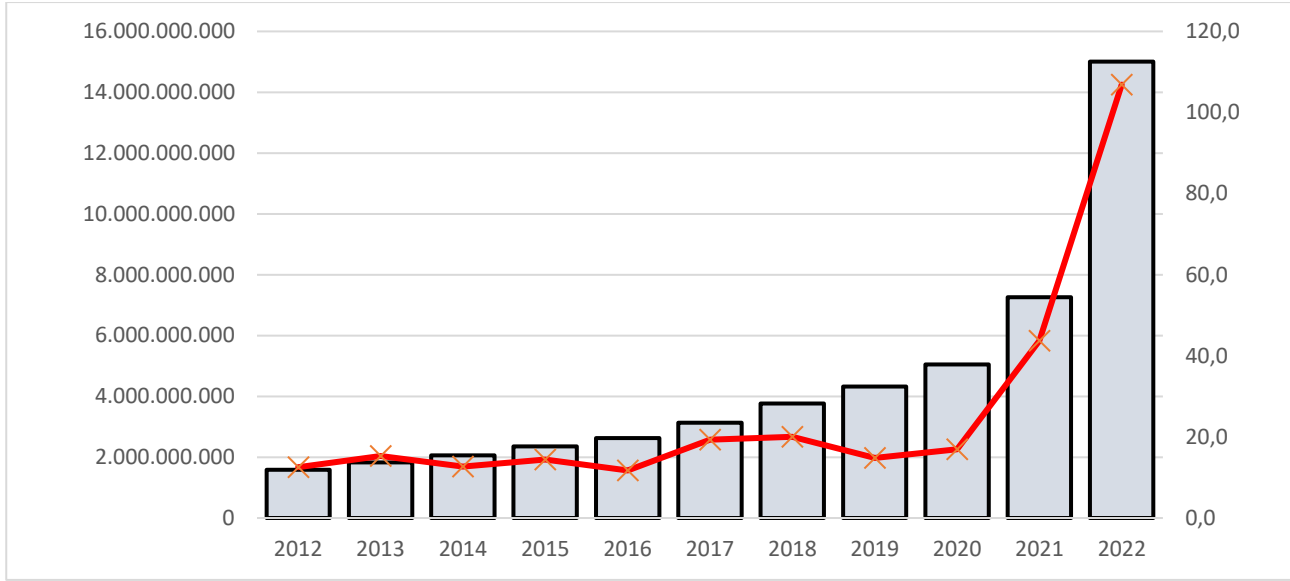
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

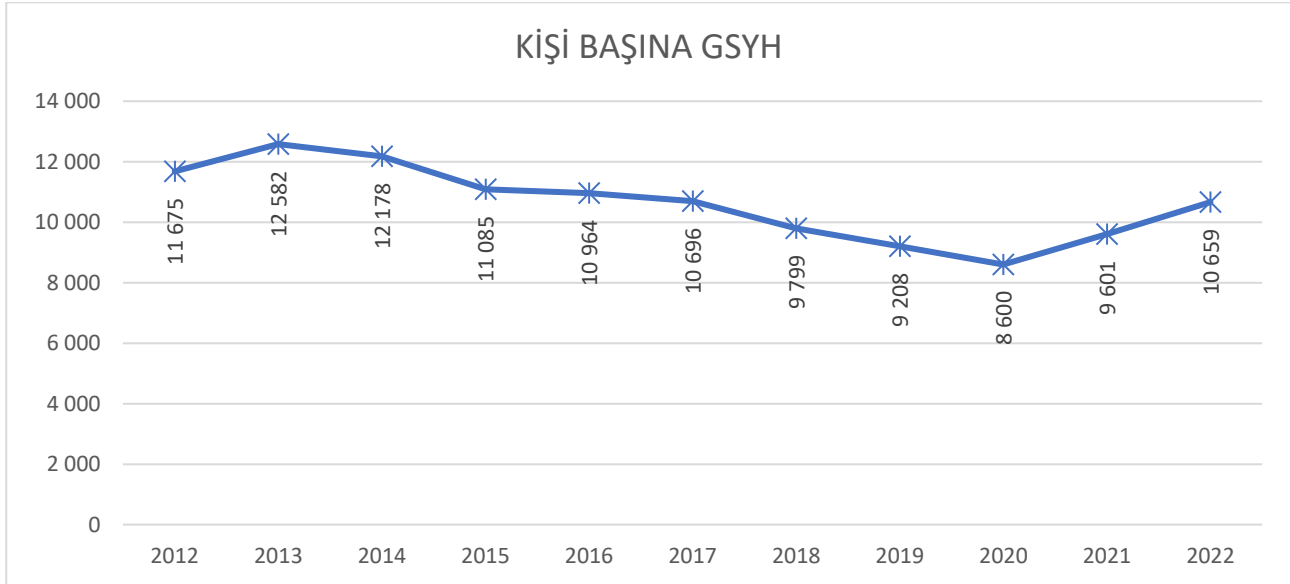
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

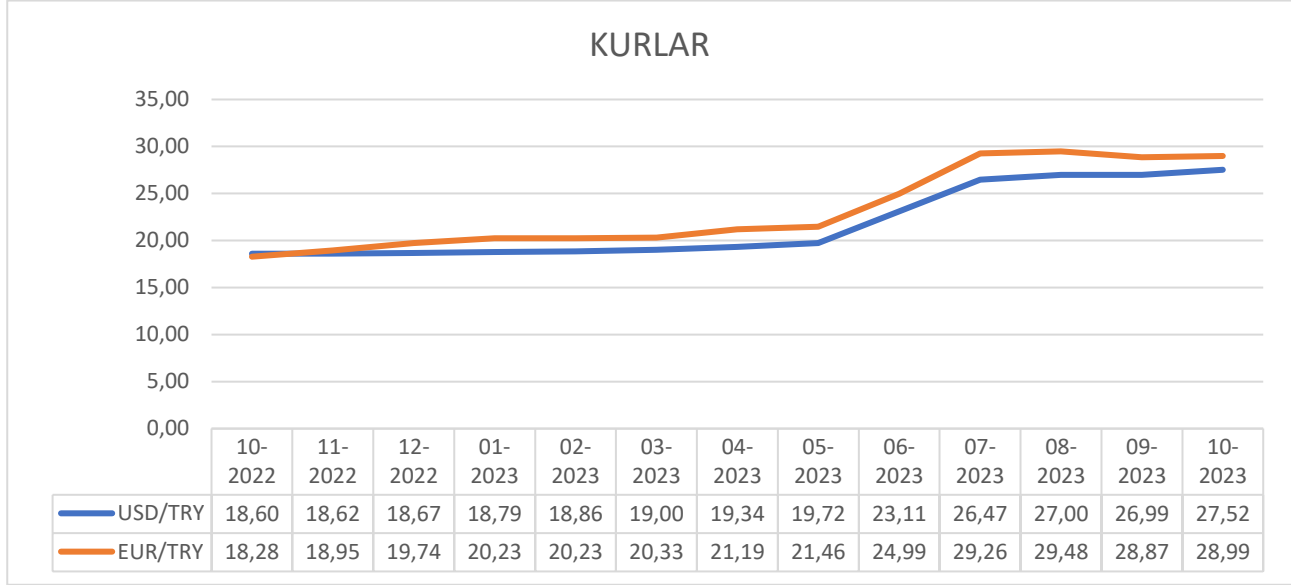


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



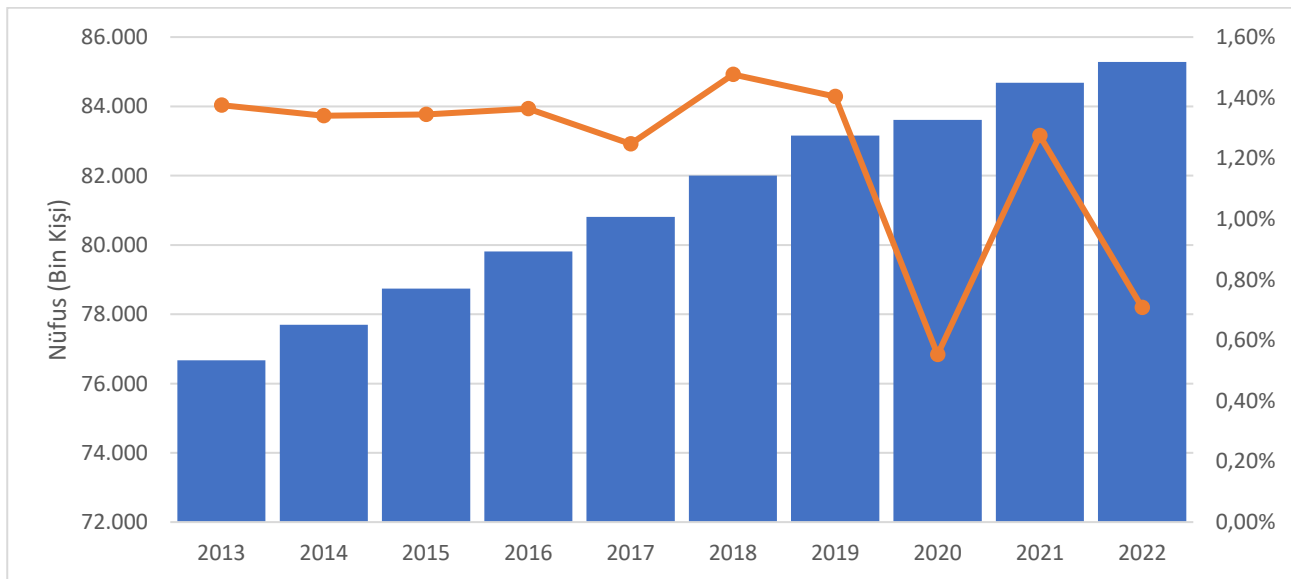
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

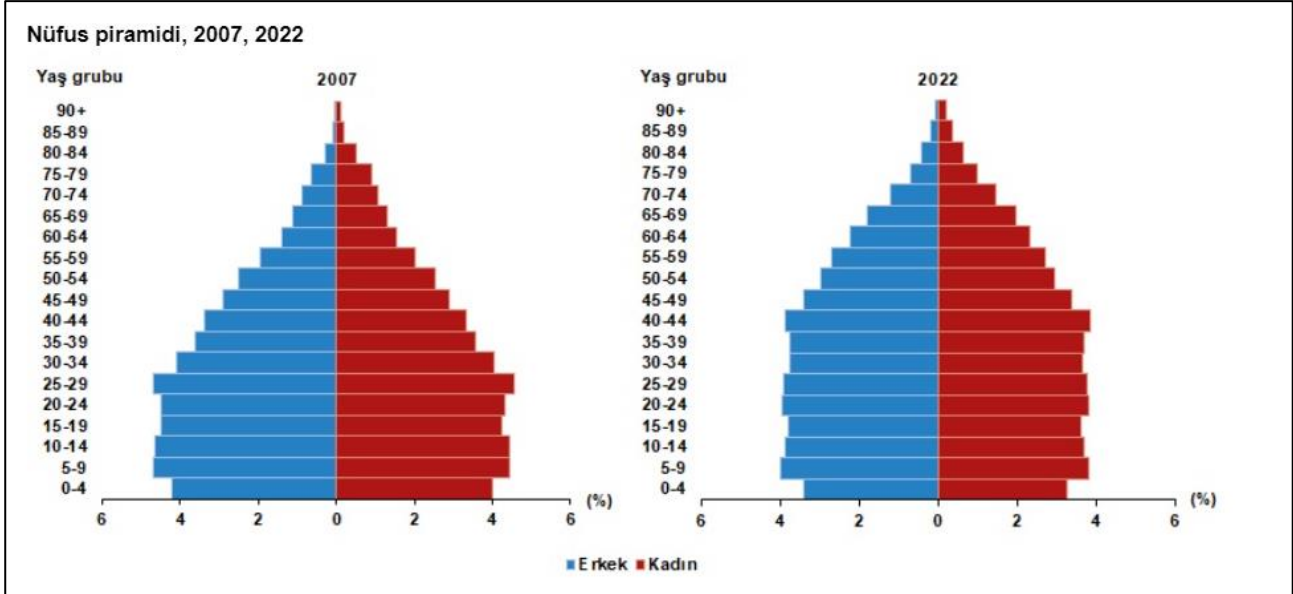


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



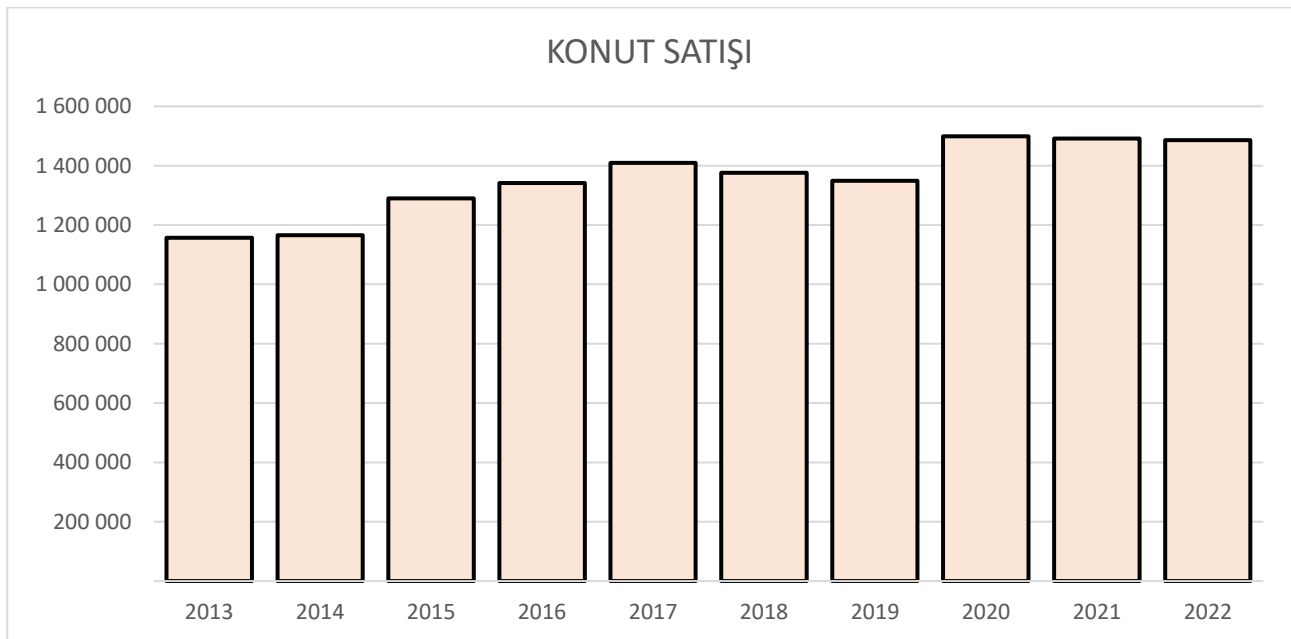
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



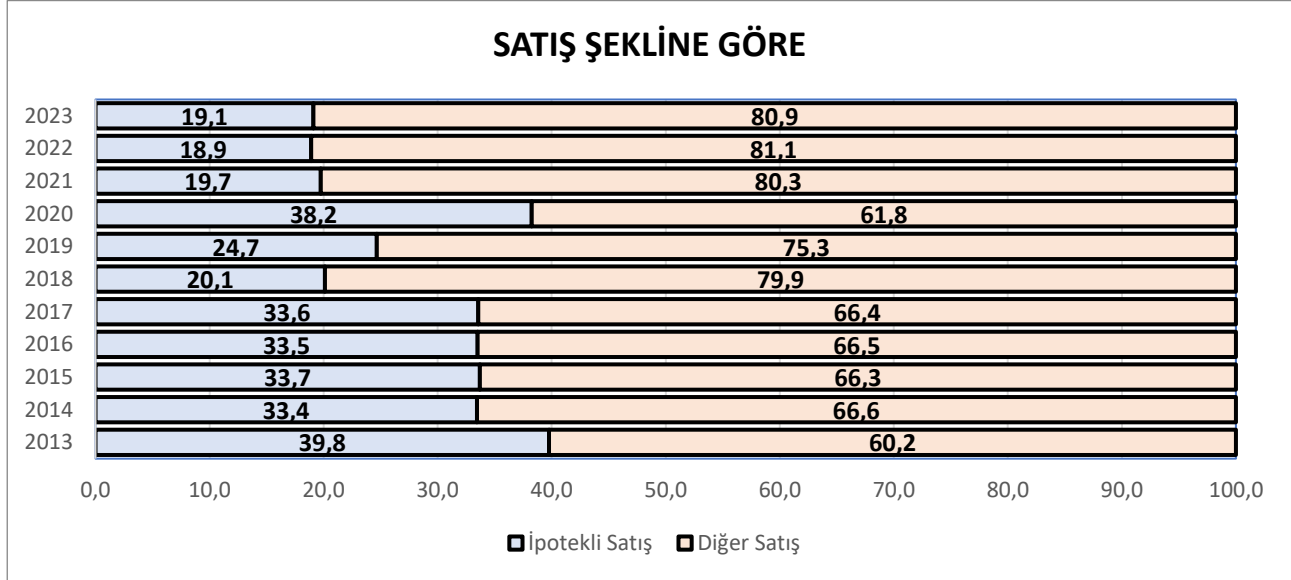
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

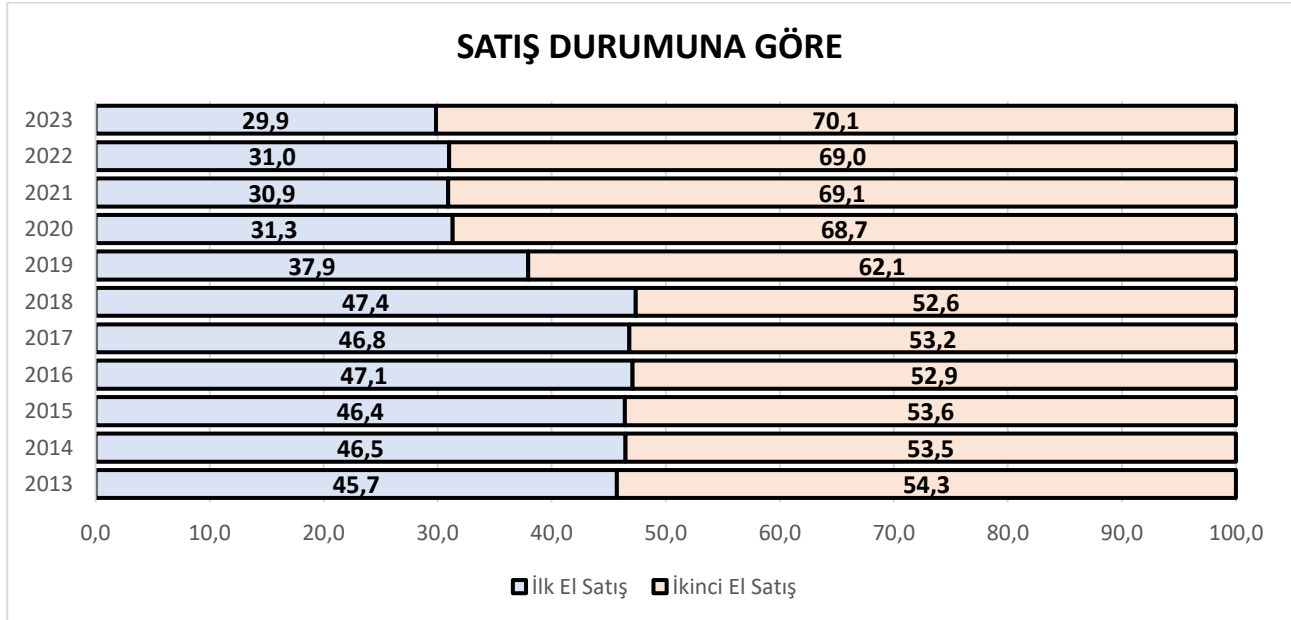
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

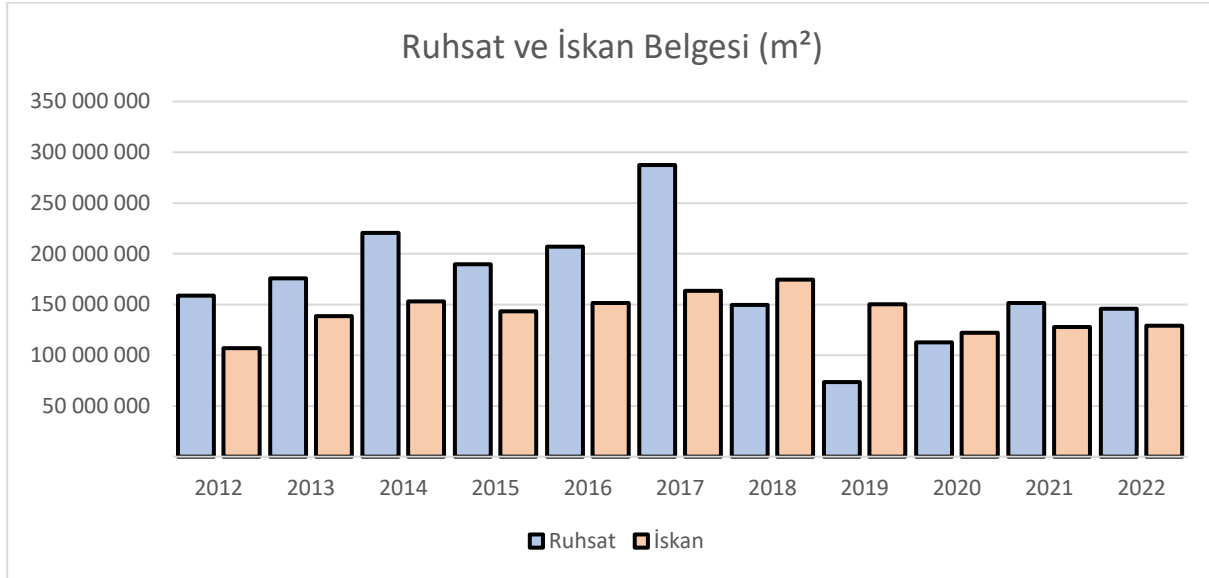


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



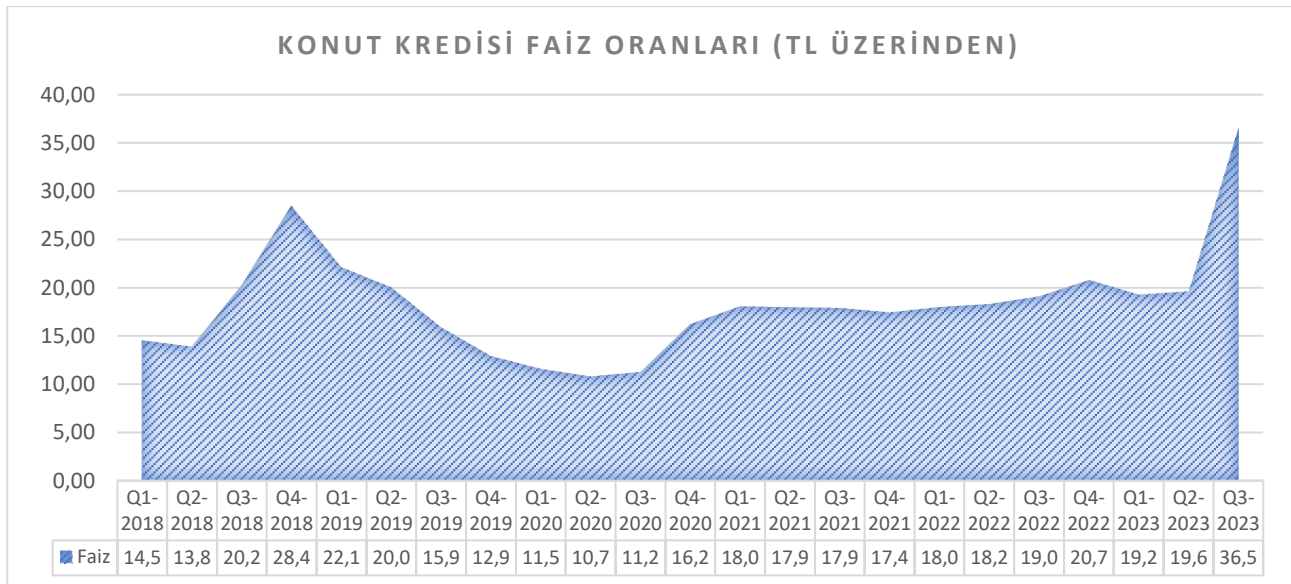
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



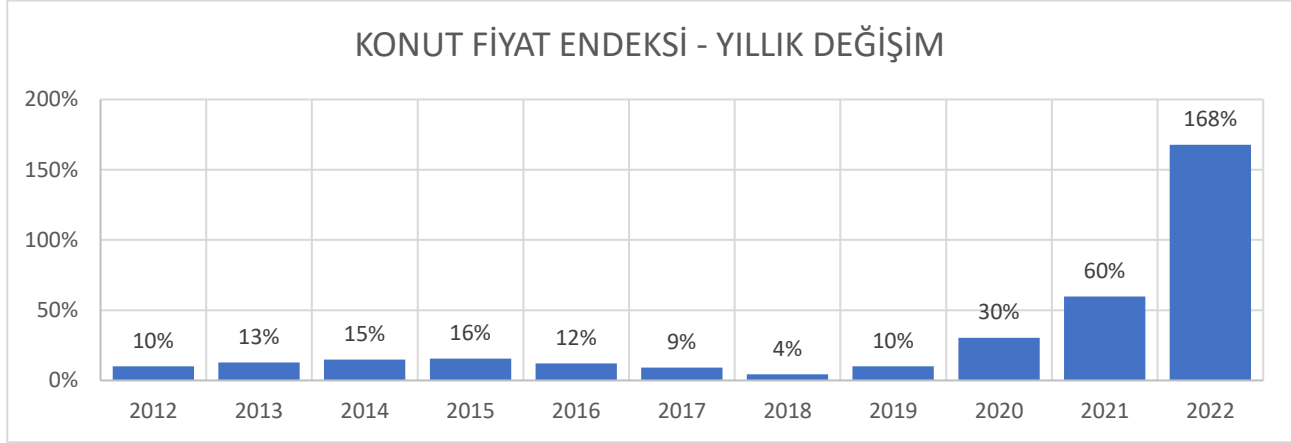
3.3.3 Konut Kredi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Ankara İli

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Coğrafi olarak Ankara, Sakarya ve Kızılırmak nehirlerinin tam ortasına kurulmuştur. Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir.



1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise

1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da görmüştür.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Ankara, Türkiye'nin bir ilidir. Merkezi Ankara olan ilin nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı itibarıyla 5.747.325 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır.

3.4.2 Yenimahalle İlçesi

1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir.



Yenimahalle, ilçe merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²'dir. Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan Osmaniye

köyü yakınındaki Akıncı Ovası'ndan gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Nehri'nin büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer. Yenimahalle ilçesi, kuzeyde Kahramankazan, doğuda Keçiören ve Altındağ, güneyde Etimesgut ve Çankaya, batıda ise Sincan ilçesi ile komşudur.

İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçede ticaret ile ilgilenen kişilerin sayısı artmıştır. Son yıllarda Ankara ilinin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen bu ilçede, özellikle D-100 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi sınırları içerisinde kurulan Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) ile ATB İş Merkezi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara Toptancılar Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi, Erciyes İşyerleri, Başkent Oto Sanayi ve GİMAT bulunmaktadır. Birçok alışveriş merkezi (AVM) bu ilçede yer almaktadır.

Ankamall, ACity Premium Outlet, Atlantis, Batı Park, Podium ve Gimart alışveriş merkezleri bu ilçede bulunmaktadır. Ankara'nın en büyük mezarlığı olan Karşıyaka Mezarlığı da bu ilçede bulunmaktadır.

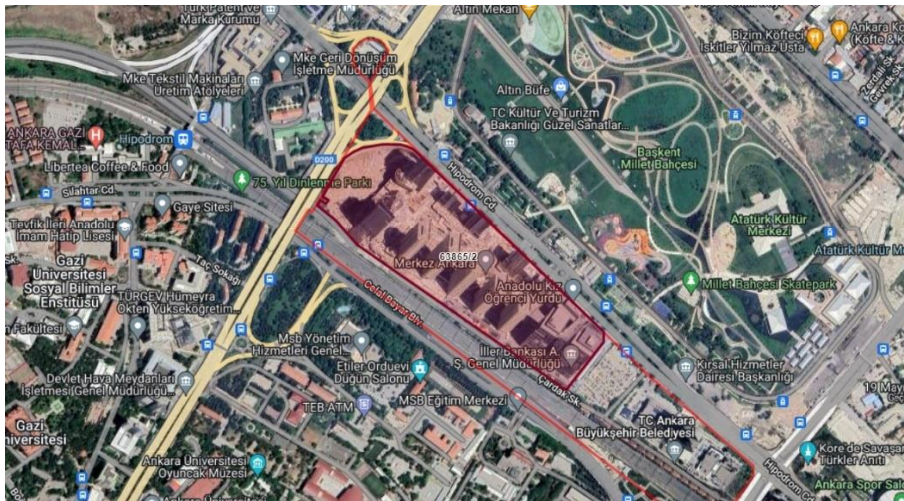
Yenimahalle nüfusu 2021 yılına göre 703.809. Bu nüfus, 342.333 erkek ve 361.476 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,64 erkek, %51,36 kadındır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 63865 ada 2 parsel numaralı taşınmaz; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Emniyet Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

63865 ada 2 parsel Hipodrom Caddesi üzerinde kuzeydoğu istikamette ilerlerken sağ kolda yer almaktadır.



Taşınmazın bulunduğu bölge ticari ve konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge Ankara kentinin gelişmiş olan yerleşim alanlarından olup, taşınmazlara yakın mesafede; Ankara Büyükşehir Belediyesi, Başkent Millet Bahçesi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü bulunmaktadır. Taşınmaz, Ankara İl Merkezi'ne yaklaşık 2,5 km., Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne yaklaşık 500 m., Ankara Emniyet Müdürlüğüne 800 m., mesafede konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

63865 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	Ankara
İlçesi	Yenimahalle
Ada No	63865
Parsel No	2
Yüzölçümü	124.475,80 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

****Rapora konu taşınmazların tamamı üzerinde;**

-Beyan Yönetim Planı: 02/09/2022 (T: 19.09.2022, Y: 68897)

-Şerh 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-99 yıl süre ile TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ'YE 1 krş bedel ile kira sözleşmesi yapılmıştır.) (T: 07.12.2020, Y: 80146)

-Şerh 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (0,01 TL BEDEL KARŞILIĞINDA KİRASÖZLEŞMESİ VARDIR. (99 YIL SÜRE İLE BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. YE 1 KURUŞ BEDEL İLE KİRA SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞTIR.) (T: 02.12.2021, Y: 86574)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Rapora konu parsel; '**Merkezi İş Alanı**' lejantlı, E:4,50, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

Rapora konu 63865 ada 2 parsel için plan davası bulunmaktadır.

Ankara 1. İdare Mahkemesi 2018/1279 Esas ve 2020/548 K. Sayılı Davası

Karşı Taraf: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, 63865 ada 2 parselle ilişkin, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2012 gün ve 817 sayılı kararı ile onaylanan \ Yenimahalle" İlçesi Eski AŞOT Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar değişikliğinin\" ve" Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2013 tarih ve 1985 sayılı kararı ile onaylanan \ 1/5000" ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliği\" işlemlerinin" düzenleyici idari işlem olarak, söz konusu parselde verilmiş olan 06.02.2017 tarih ve 4-1, 4-2, 4-3, ..., 4-23 sayılı (sıralı olarak toplam 23 adet) yapı ruhsatlarının uygulayıcı idari işlem olarak yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. 04.01.2019 Tarihli bilirkişi raporu olumsuz sonuçlanmış olup mahkeme, 01.03.2019 tarihinde, Yenimahalle Belediye Başkanlığı'nın hasım mevkiinden çıkarılmasına, TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şb)'nin davacı yanında müdahale talebinin kabulüne, YD istemi hakkında ek rapor alındıktan sonra karar verilmesine karar vermiştir. Ek rapor aleyhe sonuçlanmıştır. Mahkeme, 13.09.2019 tarihinde, davalı idareden, yapı ruhsatlarının YD halen geçerli olup olmadığının sorulmasına, isteminin ara karar gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar vermiştir. Mahkeme, 28.02.2020 tarihinde, davanın plan değişiklikleri açısından süre aşımı nedeniyle reddine, yapı ruhsatları açısından da konusuz kaldığından karar verilmesine yer olmadığına karar verdi. Davacı taraf istinaf yoluna başvurmuş olup Ankara BİM 5. İDD, 19.02.2021 tarihinde istinaf talebinin reddine karar verdi. Davacıların temyiz yoluna başvurması ile dava süreci devam etmektedir. (Danıştay 6. beklenmektedir. Daire, 2021/7047 E.)

Ankara Yenimahalle İstasyon Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Projesi ile ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 21.12.2016 tarihinde verilen çevresel etki değerlendirmesi olumlu kararının yürütmesinin ve durdurulması iptali talepli davadır. 05.06.2018 tarihinde davanın reddine karar verilmiş olup kararın davacı yanca temyizi tarihli üzerine, Danıştay 13.12.2018 kararı ile Yerel Mahkeme kararının onanmasına -karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere- karar vermiştir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Rapora konu ana taşınmaz; 124.475,80 m² yüzölçümlüdür.

Projesi kapsamında ruhsat alınmış 63865 ada 2 parsel üzerinde;

A, B, C, D, E, F, G, H, L1 (OTEL), L2, L3, M1, M2, M3, N (AVM), N1, O, P, R, S (CAMİ) bloklar bulunmaktadır.

Proje kapsamında ruhsatlara göre kapıcı daireleri hariç toplamda 3379 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Projede 1+1,2+1,3+1,4+1,5+1 ve 6+1 dubleks tipte daireler, ofisler, Otel ve AVM mevcuttur.

****Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin blok, kat, kullanım alanı vb. özellikleri ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.**

****Ekspertiz tarihinde yerinde yapılan incelemelerde P Blok üzerinde, tek kullanıcının kullanımına yönelik tadilatların devam etmekte olduğu gözlenmiştir. Bilginin doğruluğu şirket yetkililerinden teyit edilmiştir.**

4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde konu taşınmaz üzerinde Merkez Ankara ismi ile proje kapsamında inşai faaliyetler devam etmektedir.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar 19.09.2022 tarih ve 68897 yevmiye numaralı işlemde doğan kat irtifakı tesisi ile kat mülkiyet kütüğünde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kaydolunmuştur.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde yer alan proje için, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş. – Çiftay İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı Arsa satış Karşılığı Satış Toplam Geliri 4.194.550.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %30 ve Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 1.258.365.000 TL+KDV teklif ederek kazanmıştır. Sözleşme detayı rapor eklerinde bulunmaktadır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için düzenlenmiş olan mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaza ait ruhsatların listesi;

63865 ADA 2 PARSEL YAPI RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	YENİ YAPI	6.02.2017	4-1	159.972,00	597	54	5A
2	B1	YENİ YAPI	6.02.2017	4-2	92.619,01	1	39	5C
3	B2	YENİ YAPI	6.02.2017	4-2	118.985,22	69	39	5A
4	C	YENİ YAPI	6.02.2017	4-3	53.901,29	398	43	5A
5	D	YENİ YAPI	6.02.2017	4-4	71.457,16	280	44	5A
6	E	YENİ YAPI	6.02.2017	4-5	5.774,19	230	55	5A
7	F	YENİ YAPI	6.02.2017	4-6	44.863,85	185	46	5A
8	G	YENİ YAPI	6.02.2017	4-7	39.442,04	145	38	5A
9	H	YENİ YAPI	6.02.2017	4-8	7.359,38	125	34	5A
10	I	YENİ YAPI	6.02.2017	4-9	8.854,76	10	13	5A
11	J	YENİ YAPI	6.02.2017	4-10	8.863,71	10	13	5A
12	K	YENİ YAPI	6.02.2017	4-11	40.277,47	10	13	5A
13	L1 (OTEL)	YENİ YAPI	6.02.2017	4-12	8.510,48	313	46	5A
14	L2	YENİ YAPI	6.02.2017	4-13	30.078,62	56	16	5A
15	L3	YENİ YAPI	6.02.2017	4-14	17.333,47	222	34	5A
16	M1	YENİ YAPI	6.02.2017	4-15	8.621,23	108	26	5A
17	M2	YENİ YAPI	6.02.2017	4-16	36.659,09	56	16	5A
18	M3	YENİ YAPI	6.02.2017	4-17	297.846,48	270	38	5A
19	N (AVM)	YENİ YAPI	6.02.2017	4-18	53.567,39	1	8	5A
20	O	YENİ YAPI	6.02.2017	4-19	91.445,40	30	25	5A
21	P	YENİ YAPI	6.02.2017	4-20	112.393,19	52	36	5A
22	R	YENİ YAPI	6.02.2017	4-21	43.389,00	62	41	5A

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-1	153.777,69	597	53	5A
2	B	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-2	110.700,70	388	42	5A
3	C	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-3	110.697,22	388	42	5A
4	D	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-4	51.897,51	280	42	5A
5	E	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-5	67.825,68	230	53	5A
6	F	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-6	54.800,83	185	44	5A
7	G	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-7	43.221,66	145	36	5A

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
8	H	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-8	37.432,33	125	32	5A
9	L1 (OTEL)	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-9	18.469,94	1	23	5C
10	L2	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-10	8.741,38	56	15	5A
11	L3	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-11	35.352,85	278	40	5A
12	M1	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-12	34.147,06	261	36	5A
13	M2	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-13	8.765,62	56	15	5A
14	M3	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-14	31.155,61	242	35	5A
15	N (AVM)	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-15	123.706,06	157	7	5A
16	O	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-16	54.427,92	30	22	5A
17	P	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-17	93.908,98	52	32	5A
18	R	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-18	114.748,64	62	37	5A
19	S (CAMİ)	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	65-19	4.580,03	1	4	4A

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-1	190.719,15	388	56	5A
2	B	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-2	107.016,29	319	40	5A
3	C	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-3	106.299,91	5595	40	5A
4	D	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-4	51.743,77	191	39	5A
5	E	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-5	66.398,08	160	48	5A
6	F	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-6	61.945,11	148	45	5A
7	G	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-7	55.484,91	170	41	5A
8	H	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-8	50.230,22	155	38	5A
9	L1 (OTEL)	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-9	30.286,27	2	24	5C
10	L2	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-10	9.647,08	52	15	5A
11	L3	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-11	36.063,79	198	38	5A
12	M1	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-12	32.397,45	181	33	5A
13	M2	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-13	10.657,38	61	15	5A
14	M3	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-14	21.223,49	120	24	5A
15	N (AVM)	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-15	86.543,11	144	8	5A

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
16	O	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-16	56.123,33	41	24	5A
17	P	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-17	94.468,83	62	34	5A
18	R	TADİLAT RUHSATI	28.09.2017	122-18	114.676,67	72	39	5A
19	S (CAMİ)	TADİLAT RUHSATI	16.06.2017	122-19	4.512,05	1	8	4A

63865 ADA 2 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI	ORTAK ALAN İNŞAAT ALANI	İNŞAAT ALANI (m2)	BB. SAYISI	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-1	83.133,62	99.024,90	182.158,52	520	55	5A
2	B	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-2	48.561,08	59.979,55	108.540,63	319	41	5A
3	C	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-3	47.009,52	59.151,26	106.160,78	595	41	5A
4	D	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-4	24.092,33	25.912,44	50.004,77	191	39	5A
5	E	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-5	32.010,85	32.427,96	64.438,81	160	48	5A
6	F	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-6	29.644,96	30.291,68	59.936,64	148	45	5A
7	G	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-7	26.048,65	27.738,41	53.787,06	170	41	5A
8	H	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-8	23.734,09	25.157,88	48.891,97	155	38	5A
9	L1	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-9	9.987,07	12.559,89	22.546,96	137	22	5A
10	L2	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-10	4.633,80	5.763,88	10.397,68	61	13	5A
11	L3	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-11	16.473,64	20.101,41	36.575,05	207	36	5A
12	M1	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-12	13.983,26	16.814,90	30.798,16	181	31	5A
13	M2	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-13	4.491,41	5.652,90	10.144,31	61	13	5A
14	M3	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-14	9.192,11	11.339,90	20.532,01	120	22	5A
15	N (AVM)	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-15	38.610,55	45.799,60	84.410,15	188	6	5A
16	N1	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-20	17.233,45	12.138,73	29.372,18	2	7	5A
17	O	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-16	25.961,43	27.501,77	53.463,20	30	23	5A
18	P	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-17	44.729,81	44.767,11	89.496,92	52	33	5A
19	R	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-18	51.865,54	62.190,50	114.056,04	62	38	5A
20	S (CAMİ)	TADİLAT RUHSATI	4.04.2022	31-19	2.525,14	1.778,63	4.303,77	1	7	4A

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir. Bu durum itibari ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Rapora konu projenin yapı denetim işleri Emniyet Mahallesi, Ertuna Sokak No:24, İç Kapı No:5 Yenimahalle/Ankara adresinde konumlu olan ENPRO Yapı Denetimleri Ticaret LTD.ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen süre içinde değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu 63865 ada 2 parsel üzerinde Merkez Ankara Projesi inşa edilmektedir.

4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan Merkez Ankara Projesi inşaat halinde olduğu için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin

hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemidir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibarı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu 63865 ada 2 parselin piyasa değeri ve üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda piyasa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa, konut, ofis ve dükkan emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve Ankara Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	TURYAP ANKARA YAŞAMKENT TEMSİLCİLİĞİ 0 (536) 660 53 50	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 440 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık payı 26.000.000 ₺'den satılıktır.	26.000.000	440,00	59.090,91
2	WESTGROUP GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ 0 (542) 559 20 99	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 295 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 1,60 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık payı 13.300.000 ₺'den satılıktır.	13.300.000	295,00	45.084,75
3	DR.ALPA GAYRİMENKUL 0 (541) 788 77 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 856 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 3,00 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık payı 87.000.000 ₺'den satılıktır.	87.000.000	856,00	101.635,51
4	Geylani Gayrimenkul 0 (554) 459 72 57	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 475 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık payı 26.500.000 ₺'den satılıktır.	26.500.000	475,00	55.789,47

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi		TURYAP ANKARA YAŞAMKENT TEMSİLCİLİĞİ	WESTGROUP GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ	DR.ALP GAYRİMENKUL	Geylani Gayrimenkul
İlana Veren Tel. No.		0 (536) 660 53 50	0 (542) 559 20 99	0 (541) 788 77 95	0 (554) 459 72 57
Satış Fiyatı (TL)		26.000.000,00	13.300.000,00	87.000.000,00	26.500.000,00
Pazarlık Oranı		20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		20.800.000,00	10.640.000,00	69.600.000,00	21.200.000,00
Yüzölçümü (m ²)		440,00	295,00	856,00	475,00
İmar Durumu	Lejant	Ticaret+Konut	KONUT	Ticaret+Konut	Konut
	TAKS	-	-	-	-
	KAKS	1,50	1,60	3,00	2,00
	Hmax	-	-	-	-
Birim Fiyat (TL/m ²)		47.272,73	36.067,80	81.308,41	44.631,58
Konum Karşılaştırması		Benzer	Kötü	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi		0%	20%	-50%	-20%
Alan Karşılaştırması		Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi		-5%	-5%	-5%	-5%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi		0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İmar Şerefiyesi		70%	80%	40%	70%
Toplam Şerefiye		65%	95%	-15%	45%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		78.000,00	70.332,20	69.112,15	64.715,79
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		70.540,04			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	NEXT LEVEL EMLAK 0 (539) 220 29 50	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 75,00 m ² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 4.375.000 ₺'den satılıktır.	4.375.000	75,00	58.333,33
2	NEXT LEVEL EMLAK 0 (536) 647 91 43	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 75,00 m ² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 4.200.000 ₺'den satılıktır.	4.200.000	75,00	56.000,00
3	PROANKARA 0 (532) 565 27 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 80,00 m ² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 7.000.000 ₺'den satılıktır.	7.000.000	80,00	87.500,00
4	GARANTİ GAYRİMENKUL 0 (545) 598 78 25	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 115,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 9.000.000 ₺'den satılıktır.	9.000.000	115,00	78.260,87
5	LEVELUP GAYRİMENKUL 0 (533) 526 58 87	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 150,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 10.750.000 ₺'den satılıktır.	10.750.000	150,00	71.666,67
6	KESKİNLER GAYRİMENKUL 0 (534) 971 09 29	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 150,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 8.500.000 ₺'den satılıktır.	8.500.000	150,00	56.666,67
7	NEXT LEVEL EMLAK 0 (536) 647 91 54	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 180,00 m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak 10.050.000 ₺'den satılıktır.	10.050.000	180,00	55.833,33
8	KW FOCUS 0 (533) 246 46 19	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 180,00 m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak 7.500.000 ₺'den satılıktır.	7.500.000	180,00	41.666,67

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
9	ÖNCÜ GAYRİMENKUL 0 (552) 566 82 66	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 240,00 m ² brüt alanlı 5+1 konut pazarlıklı olarak 16.000.000 ₺'den satılıktır.	16.000.000	240,00	66.666,67
10	TURYAP ÇUKURAMBAR TEMSİLCİLİĞİ 0 (555) 100 30 60	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 250,00 m ² brüt alanlı 5+1 konut pazarlıklı olarak 12.300.000 ₺'den satılıktır.	12.300.000	250,00	49.200,00

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Merkez Ankara	Merkez Ankara	Ankabest	Usta 1071	Söğütözü Minadora	Merkez Ankara	Merkez Ankara	Silver Residence	Usta 1071	-
1+1	1+1	1+1	2+1	3+1	3+1	4+1	4+1	5+1	5+1
NEXT LEVEL EMLAK	NEXT LEVEL EMLAK	PROANKARA	GARANTİ GAYRİMENKUL	LEVELup GAYRİMENKUL	KESKİNLER GAYRİMENKUL	NEXT LEVEL EMLAK	KW FOCUS	ÖNCÜ GAYRİMENKUL	TURYAP ÇUKURAMBAR TEMSİLCİLİĞİ
0 (539) 220 29 50	0 (536) 647 91 43	0 (532) 565 27 90	0 (545) 598 78 25	0 (533) 526 58 87	0 (534) 971 09 29	0 (536) 647 91 54	0 (533) 246 46 19	0 (552) 566 82 66	0 (555) 100 30 60
4.375.000,00	4.200.000,00	7.000.000,00	9.000.000,00	10.750.000,00	8.500.000,00	10.050.000,00	7.500.000,00	16.000.000,00	12.300.000,00
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
4.156.250,00	3.990.000,00	6.650.000,00	8.550.000,00	10.212.500,00	8.075.000,00	9.547.500,00	7.125.000,00	15.200.000,00	11.685.000,00
75,00	75,00	80,00	115,00	150,00	150,00	180,00	180,00	240,00	250,00
55.416,67	53.200,00	83.125,00	74.347,83	68.083,33	53.833,33	53.041,67	39.583,33	63.333,33	46.740,00
Benzer	Benzer	İyi	İyi	İyi	Benzer	Benzer	Kötü	İyi	İyi
0,00%	0,00%	-30,00%	-30,00%	-25,00%	0,00%	0,00%	20,00%	-25,00%	-10,00%
Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0	0	0	1-4	1-4	0	0	11-15	5-10	16,20
0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%	15,00%	10,00%	20,00%
0,00%	0,00%	-30,00%	-25,00%	-20,00%	0,00%	0,00%	35,00%	-15,00%	10,00%
55.416,67	53.200,00	58.187,50	55.760,87	54.466,67	53.833,33	53.041,67	53.437,50	53.833,33	51.414,00
54.259,15									

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



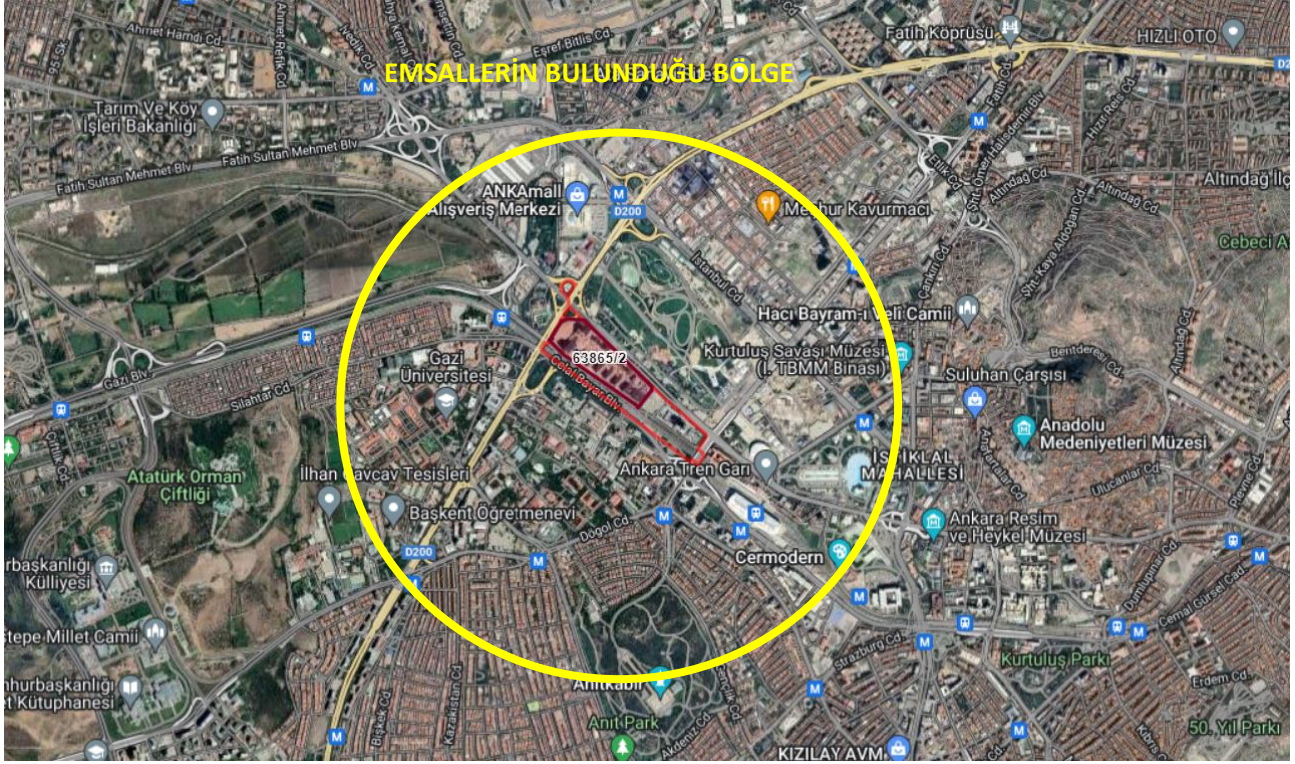
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	Sahibinden 0 (544) 103 52 51	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 88,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 6.200.000 ₺'den satılıktır.	6.200.000	88,00	70.454,55
2	NORA YAPI GAYRİMENKUL 0 (536) 871 15 71	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 105,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 5.500.000 ₺'den satılıktır.	5.500.000	105,00	52.380,95
3	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 105,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 6.250.000 ₺'den satılıktır.	6.250.000	105,00	59.523,81
4	CENTER POINT GAYRİMENKUL 0 (532) 411 81 75	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 185,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 16.250.000 ₺'den satılıktır.	16.250.000	185,00	87.837,84

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi		Sahibinden	NORA YAPI GAYRİMENKUL	Sahibinden	CENTER POINT GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.		0 (544) 103 52 51	0 (536) 871 15 71	-	0 (532) 411 81 75
Satış Fiyatı (TL)		6.200.000,00	5.500.000,00	6.250.000,00	16.250.000,00
Pazarlık Oranı		20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		4.960.000,00	4.400.000,00	5.000.000,00	13.000.000,00
Zemin Kat Alanı		48,00	55,00	65,00	185,00
Asma Kat Alanı		40,00	0,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50%	20,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı		0,00	50,00	40,00	0,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	0,00	15,00	12,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)		88,00	105,00	105,00	185,00
Zemine İndirgenmiş Alan		68,00	70,00	77,00	185,00
Birim Fiyat (TL/m ²)		56.363,64	41.904,76	47.619,05	70.270,27
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat		72.941,18	62.857,14	64.935,06	70.270,27
Konum Karşılaştırması		Benzer	Kötü	Kötü	İyi
Konum Şerefiyesi		0,00%	10,00%	15,00%	-10,00%
Alan Karşılaştırması		Benzer	Küçük	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi		0,00%	10,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi		20,00%	20,00%	15,00%	30,00%
Toplam Şerefiye		20,00%	40,00%	30,00%	20,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		67.636,36	58.666,67	61.904,76	84.324,32
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		87.529,41	88.000,00	84.415,58	84.324,32
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		68.133,03			
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		86.067,33			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	REMAX ONE 0 (531) 420 24 05	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 70,00 m ² brüt alanlı 1+1 ofis pazarlıklı olarak 3.900.000 ₺'den satılıktır.	3.900.000	70,00	55.714,29
2	ANKALİFE GAYRİMENKUL 0 (532) 636 57 33	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 80,00 m ² brüt alanlı 1+1 ofis pazarlıklı olarak 4.950.000 ₺'den satılıktır.	4.950.000	80,00	61.875,00
3	NEXT LEVEL EMLAK 0 (539) 220 29 50	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 90,00 m ² brüt alanlı 3+1 ofis pazarlıklı olarak 5.650.000 ₺'den satılıktır.	5.650.000	90,00	62.777,78
4	TRIA YATIRIM DANIŞMANLIĞI 0 (530) 924 87 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 76,00 m ² brüt alanlı 2+1 ofis pazarlıklı olarak 4.400.000 ₺'den satılıktır.	4.400.000	76,00	57.894,74
5	YB 312 GAYRİMENKUL YATIRIM 0 (544) 257 79 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 250,00 m ² brüt alanlı +5 ofis pazarlıklı olarak 19.000.000 ₺'den satılıktır.	19.000.000	250,00	76.000,00
6	ARYA PRESTİGE GAYRİMENKUL II 0 (551) 715 85 77	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 100,00 m ² brüt alanlı 2+1 ofis pazarlıklı olarak 6.750.000 ₺'den satılıktır.	6.750.000	100,00	67.500,00
7	COLDWELL BANKER İZ GAYRİMENKUL 0 (546) 766 94 64	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 80,00 m ² brüt alanlı 3+0 ofis pazarlıklı olarak 6.000.000 ₺'den satılıktır.	6.000.000	80,00	75.000,00

❖ **Pazar Yaklaşımında Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Site Bilgisi	Merkez Ankara	Merkez Ankara	Merkez Ankara	Moment Plaza	Koç Kuleleri	Besa Kule	Usta 1071
Tip	1+1	1+1	3+1	2+1	5 ve üzeri	2+1	3+0
İlan Veren Kurum/Kişi	REMAX ONE	ANKALİFE GAYRİMEN KUL	NEXT LEVEL EMLAK	TRIA YATIRIM DANIŞMAN LIĞI	YB 312 GAYRİMEN KUL YATIRIM	ARYA PRESTİGE GAYRİMEN KUL II	COLDWELL BANKER İZ GAYRİMEN KUL
İlana Veren Tel. No.	0 (531) 420 24 05	0 (532) 636 57 33	0 (539) 220 29 50	0 (530) 924 87 90	0 (544) 257 79 95	0 (551) 715 85 77	0 (546) 766 94 64
Satış Fiyatı (TL)	3.900.000,00	4.950.000,00	5.650.000,00	4.400.000,00	19.000.000,00	6.750.000,00	6.000.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.120.000,00	3.960.000,00	4.520.000,00	3.520.000,00	15.200.000,00	5.400.000,00	4.800.000,00
Brüt Alan (m²)	70,00	80,00	90,00	76,00	250,00	100,00	80,00
Birim Fiyat (TL/m²)	44.571,43	49.500,00	50.222,22	46.315,79	60.800,00	54.000,00	60.000,00
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	-25,00%	-30,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	0	0	0	1-4	5-10	5-10	1-4
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	10,00%	5,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	-20,00%	-15,00%	-25,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	44.571,43	49.500,00	50.222,22	48.631,58	48.640,00	45.900,00	45.000,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	47.495,03						

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniğinde satılık parsellerin birim değeri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut + ticaret alanı** lejantlı parsellerin **ortalama birim değerinin 64.000-78.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 8.713.306.000,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %64,72 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **1.180.015,61 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı **5A**'dır. 5A yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **13.800 TL/m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri

incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin **16.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%64,72) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: 8.713.306.000,00 TL

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: 12.219.297.644,67 TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: **20.932.603.644,67 TL** olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı %30 olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği tüm maliyeti yüklenici firma karşılamaktadır.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan ofis ve konutların ilk yıl %40, takip eden yıllarda ise sırasıyla %30, %30 olarak satışlarının tamamlanacağı, dükkân nitelikli taşınmazların tamamının satışının son yıl yapılacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 52.500 TL/m², ofisler için 47.500 TL/m², dükkânlar için 55.500 TL/m² belirlenmiştir. Sonraki her bir yılda %30 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **33.955.582.843,21-TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1.Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı “**ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti**” yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM=kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

E (R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **33.955.582.843,21 TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **10.186.674.852,96 TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %90'ına tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **9.168.007.367,67 TL** değer takdir edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira tespiti yapılmamıştır.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise yüklenici kar beklenti oranlarının %20 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin, proje ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 8.713.306.000,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin KDV hariç mevcut durum değeri 20.932.603.644,67 TL tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 33.955.582.843,21 TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen gelirlerin bugünkü değeri ise 10.186.674.852,96 TL tespit edilmiştir.

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde proje devam etmektedir.

8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde ‘Merkez Ankara’ projesi inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi ‘‘Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.’’ gereği proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Emniyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 63865 ada 2 parsel numaralı ARSA vasıflı taşınmazın mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile ‘‘Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’’ hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	20.932.603.644,67	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	25.119.124.373,61	
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	33.955.582.843,21	
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Mevcut Durum Değeri	8.713.306.000,00	
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değer	10.186.674.852,96	

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 21.12.2023: 1 USD = 29.0694 TL'dir*

**KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.*

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-7 RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-8 SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-9 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-10 TAHSİS LİSTESİ VE TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-11 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-12 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ